

Date : 20030128
Dossier : 2002-2505(IT)I

ENTRE :

CHAKRAWARTIE SINGH,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appels entendus le 22 janvier 2003 à Toronto (Ontario).

Devant : L'honorable juge en chef associé, D.G.H. Bowman

Comparutions :

Pour l'appelant : L'appelant lui-même

Avocat de l'intimée : M^e A'Amer Ather

JUGEMENT

Il est ordonné que les appels interjetés à l'encontre des cotisations établies en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour les années d'imposition 1998, 1999 et 2000 soient admis et les cotisations déferées au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelles cotisations conformément à la transcription ci-jointe des motifs du jugement, rendus oralement en cour le 22 janvier 2003, permettant la déduction des pertes déclarées telle qu'elle est indiquée au paragraphe 8 de la réponse, sous réserve des rajustements suivants.

1998

- (a) Le montant de 3 821 \$ indiqué pour les services publics doit être traité comme correspondant à des travaux d'entretien et de réparation ayant un caractère de capital et n'est donc pas déductible.
- (b) La déduction pour impôts fonciers doit être réduite à 800 \$.
- (c) Les frais d'entretien et de réparation de 4 006 \$ doivent être traités comme des charges communes et sont donc déductibles.

1999

Le montant de 4 880 \$ indiqué comme ayant été engagé à l'égard de travaux d'entretien et de réparation doit être refusé et, à sa place, le montant de 4 085,64 \$ doit être déductible comme charges communes.

2000

- (a) La somme de 4 600 \$ indiquée comme correspondant à des travaux d'entretien et de réparation doit être traitée comme un montant en capital non déductible.
- (b) Le montant de 4 165,08 \$ indiqué comme correspondant à des frais de gestion et d'administration doit être traité comme correspondant à des charges communes et rajusté à 4 166,28 \$.

Les montants capitalisés et non déductibles de 3 821 \$ et de 4 600 \$ peuvent être assujettis à la déduction pour amortissement si l'appelant réalise un bénéfice sur la transaction avant la déduction pour amortissement et, dans la mesure où le coût en capital n'est pas déduit, il peut être intégré à son prix de base rajusté si le condominium est vendu.

Signé à Ottawa, Canada, ce 28^e jour de janvier 2003.

« D.G.H. Bowman »

J.C.A.

Traduction certifiée conforme
ce 3^e jour d'octobre 2003.

Mario Lagacé, réviseur

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Dossier : 2002-2505(IT)I

COUR CANADIENNE DE L'IMPÔT
AFFAIRE INTÉRESSANT LA *LOI DE L'IMPÔT SUR LE REVENU*

E N T R E :

CHAKRAWARTIE SINGH

appellant,

- et -

SA MAJESTÉ LA REINE

intimée.

--- Audience tenue devant l'honorable juge en chef adjoint
Bowman de la Cour canadienne de l'impôt, dans la salle
d'audience n° 1, 9^e étage, 200, rue King ouest, Toronto
(Ontario), le 22 janvier 2003.

MOTIFS DU JUGEMENT
(Rendus oralement à l'audience
à Toronto le 22 janvier 2003.)

COMPARUTIONS :

Chakrawartie Singh L'appelant en personne

M^e A'Amer Ather Pour l'intimée

William O'Brien - Greffier audiencier

Par : Penny Stewart, sja

--- Début de la séance à 11h40

M. LE JUGE : Il s'agit d'appels de cotisations pour les années d'imposition 1998, 1999 et 2000.

Les cotisations sont entachées d'une erreur fondamentale. L'erreur fondamentale, c'est que le fisc pensait que le bien pour lequel les dépenses étaient déduites correspondait à un appartement situé au 320, chemin Dixon. J'accepte que l'erreur provienne des propres déclarations de revenus de l'appelant.

Le fait est que l'appelant habitait l'appartement au 320, chemin Dixon. Le bien pour lequel les pertes étaient revendiquées est l'appartement 1702, au 370, chemin Dixon, à Etobicoke. L'ADRC a présumé que c'était un bien personnel où résidait l'appelant. En fait, ça ne l'était pas, mais c'était un bien de placement acquis par l'appelant en argent comptant. Il n'avait pas souscrit de prêt hypothécaire.

Au cours des années 1998, 1999 et 2000, le bien n'était pas loué, selon les dires de l'appelant. J'accepte de croire qu'il l'annonçait une fois par mois. Il ne semble pas avoir débordé d'énergie dans sa tentative de louer le bien, mais je n'ai pas le droit d'émettre d'observations à ce sujet et je vais donc m'abstenir de le faire.

Le ministre a dit qu'il s'agissait de frais personnels et de subsistance. Ils ne le sont pas. Je pense qu'on peut dire que la doctrine de l'attente raisonnable de profit a été enterrée sous les fleurs par la Cour suprême dans l'affaire *Stewart and Walls*, et j'accepte

donc que le bien ait été acheté afin de tirer un revenu d'un bien de placement et qu'il n'existe aucun élément personnel.

L'appelant a déduit des frais, qui sont également des pertes, pour ces années, totalisant 8 939,92 \$, 5 668,91 \$ et 9 543,08 \$ pour chacune de ces années. Ces frais ont été totalement refusés.

L'appelant avait apparemment engagé quelqu'un pour préparer ses déclarations de revenus. Je ne pense pas que ces déclarations aient été préparées avec grande compétence, mais je dois dire que, d'après moi, le fisc et peut-être même le spécialiste en déclarations de revenus ont dû avoir du mal à tirer de l'information exacte de l'appelant.

Quoi qu'il en soit, cependant, j'admets les appels et défère les cotisations au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelles cotisations en tenant compte du fait que les montants déclarés par l'appelant sont déductibles dans le calcul de son revenu sous réserve des rajustements suivants.

D'abord, que les montants de 4 006,92 \$, 4 085,64 \$ et 4 166,28 \$ sont les montants déductibles comme charges communes. Je n'admets pas le montant de 4 880,00 \$ indiqué comme correspondant à des travaux d'entretien et de réparation; ce chiffre devrait être de 4 085,64 \$.

Concernant les taxes foncières, je pense que l'appelant a déclaré un montant excessif. Les taxes

foncières en 1998 devraient être 800,00 \$ et non 1 052,00 \$.

Les chiffres indiqués à la rubrique des services publics pour 1998, soit 3 821,00 \$, et les chiffres correspondant aux travaux d'entretien et de réparation en 2000, soit 4 600,00 \$, sont tous deux, à mon avis et d'après la preuve, attribuables à l'entretien et aux réparations, mais, d'après le témoignage de l'appelant, il s'agirait plutôt de l'installation de nouveaux carreaux et d'un lave-vaisselle et, d'après la prépondérance des probabilités, je pense que ces dépenses sont des dépenses en capital et sont non déductibles dans le calcul du revenu pour l'année. Elles sont bien entendu déductibles dans la mesure où c'est permis par l'article 20 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* à titre de déduction pour amortissement si l'appelant a un revenu, puisqu'il s'agit bien entendu d'un bien locatif et qu'il existe des restrictions sur le montant de déduction pour amortissement qu'on peut déclarer. On ne peut demander cette déduction que si le bien produit un revenu. En outre, si l'appelant revend l'appartement, ces montants de 3 821,00 \$ et de 4 600,00 \$ devraient, s'il n'a pas demandé de déduction pour amortissement à leur égard, être intégrés à son prix de base rajusté.

J'entends demander à la sténographe de préparer une transcription de ces motifs afin que nous puissions tous nous faire une idée exacte des chiffres dont je parle.

Les appels sont donc admis selon les motifs
du jugement dont je viens de faire mention.

Traduction certifiée conforme
ce 3^e jour d'octobre 2003.

Mario Lagacé, réviseur
